

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan T 9

Folkenbornstraße / Am Eisenstein

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Folkenbornstraße/Am Eisenstein - T 9"

Festsetzungen durch Text
=====

Art der baulichen Nutzung: Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauN VO wird festgesetzt, daß in den festgesetzten Baugebieten folgende nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt:

a) in den reinen Wohngebieten (WR) nach § 3 Abs. 3 BauN VO Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen,

b) in den allgemeinen Wohngebieten (WA) von den Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauN VO sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

In den mit "N" gekennzeichneten WR-Gebiet östlich der Heinrichstraße dürfen gemäß § 3 Abs. 4 BauN VO Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

Maß der baulichen Nutzung: Garagen sind nur eingeschossig zulässig. Die Traufhöhe der Garagen darf 3,0 m nicht überschreiten.

Sockelhöhen dürfen straßenseitig, gemessen von der festgelegten Geländehöhe am Baukörper, 0,50 m nicht überschreiten.

In dem mit "N" gekennzeichneten WR-Gebiet wird die Erdgeschoß-Fertig-Fußbodenhöhe (EFFH) des nördlichen Baukörpers auf 81,10 m über NN, die EFFH des südlichen Baukörpers auf 82,30 m über NN festgesetzt.

Die Traufhöhe darf - gemessen von der festgesetzten EFFH - 6,00 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe darf beim nördlichen Baukörper 90,00 m über NN, beim südlichen Baukörper 91,20 m über NN nicht überschreiten.

Für das reine Wohngebiet östlich des Stiches Hochstraße ab einschließlich Grundstück Hochstraße Nr. 20 wird festgesetzt:

Die Firsthöhen der Baukörper dürfen 9,0 m - gemessen von der festgelegten Geländehöhe am Baukörper - im Mittel des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

Die Firsthöhe der nachstehend aufgeführten Gebäude darf das jeweils angegebene Maß nicht überschreiten:

Folkenbornstraße 45 - 93,0 m über NN

Folkenbornstraße 47 - 97,0 m über NN

Hochstraße 27 - 99,0 m über NN

Sonstige Festsetzungen:

Die im Plan westlich der Folkenbornstraße in Verlängerung des Weges zum Brückenbauwerk führende, für ein Nutzungsrecht gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Alle weiteren im Plan für ein Nutzungsrecht gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Anliegergrundstücke zu belasten.

Die Gemeinschaftsgaragen an der Nordseite der Belastungsfläche nordöstlich der Heinrichstraße sind der Bebauung beiderseits der vorgenannten Belastungsfläche zugeordnet.

Die im Plan für eine Gemeinschaftsanlage (Müllbox) festgesetzte Fläche ist der Bebauung in dem mit "N" gekennzeichneten WR-Gebiet zugeordnet.

Nachrichtliche Übernahme

Der Planbereich liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Essen-Mülheim festgesetzt durch Bekanntmachung des Regierungspräsidenten als Luftfahrtbehörde am 04.05.1964/31.07.1964.

Kennzeichnung

Der Planbereich liegt über einem Grubenfeld der früheren Steinkohlenbergwerke Math. Stinnes AG., jetzt VEBA Verwaltung GmbH. Hier ist oberflächennaher Bergbau betrieben worden. Mit noch vorhandenen Hohlräumen muß daher gerechnet werden.

Hinweis

Auf die Bestimmungen des § 15 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 11.03.1980 über die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird ausdrücklich hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, hingewiesen werden.

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes (BBauG) zum
Bebauungsplan "Folkenbornstraße/Am Eisenstein - T 9"

1. Allgemeine Ziele der Bauleitplanung

Planungsrechtliche Situation

- a) Der Flächennutzungsplan in Verbindung mit den 46., 47. und 67. Flächennutzungsplanteiländerungen stellt Wohnbaufläche mit einer mittleren GFZ von 0,5 westlich und 0,6 östlich des Folkenborntales, eine Altentagesstätte, Flächen für Kleingartenanlagen, ein Jugendheim an der Leybankstraße, einen Kindergarten im Folkenborntal sowie das Folkenborntal als Grünfläche (Parkanlage) dar.
- b) Der Bildungsentwicklungsplan sieht in diesem Bereich einen Kindergartenstandort und in Verbindung mit dem Erlaß des Innenministers NW vom 21.07.1974 ein Spielzentrum A vor.

Sonstige allgemeine Planungsziele: Weitgehend sich ergänzende Fußwegverbindungen zwischen den Wohngebieten, den Grünflächen und den Einrichtungen der Infrastruktur.

Zur Sicherung und Verwirklichung dieser Ziele ist es erforderlich, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Räumliche und strukturelle Situation

Die Anbindung des Planbereiches erfolgt für den öffentlichen und privaten Verkehr über die Folkenbornstraße, Heinrichstraße und die Hingbergstraße.

Das Gebiet wird durch Buslinien an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Es gehört zum Einzugsbereich des Stadtbahnbahnhofes Mühlenfeld. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch entsprechend leistungsfähige Einrichtungen gesichert.

Die Wohnbebauung ist weitgehend vorhanden und soll lediglich sinnvoll ergänzt werden.

Einrichtungen für Spiel, Erholung und Freizeit, wie Kindergarten, Jugendheim, Spielzentrum, Spielanlage und Grünflächen, soweit zwischenzeitlich nicht schon erstellt, erfordern einen entsprechenden Ausbau. Die vorhandene Kleingartenanlage wurde im Laufe des Verfahrens um weitere Kleingärten erweitert.

Die zur Erschließung des Gebietes erforderlichen Wohn- und Wohnsammelstraßen sind bis auf eine kleine Stichstraße mit Wendehammer und den Erschließungswegen zum Kindergarten vorhanden und ausgebaut.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan sind folgende Flächen durch entsprechende Festsetzungen gesichert worden:

- a) Zwei zweigeschossige WR-Gebiete am Westrand des Folkenborntales in Verlängerung der Ostseite der Heinrichstraße mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8. Im nördlich gelegenen WR-Gebiet ist offene Bauweise und in dem im Tal gelegenen WR-Gebiet sind Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Außerdem gelten für dieses WR-Gebiet Nutzungseinschränkungen.
Mit diesen Festsetzungen wird die Bebauung in diesem Bereich arrondiert und ein klarer Abschluß zum Folkenborntal erreicht.
- b) Ein zweigeschossiges WR-Gebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 - zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser - an der Ostseite der Straße "Am Eisenstein" und an der Nordseite der Heinrichstraße.
Durch diese Festsetzung findet die vorhandene Bebauung an der Straße "Am Eisenstein" und an der Heinrichstraße einen sinnvollen Abschluß und eine Abgrenzung zu der Grünfläche im Norden.
- c) Ein eingeschossiges WR-Gebiet östlich der Hochstraße mit einer Begrenzung der Firsthöhe und einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 0,5. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
Diese engen Festsetzungen mußten wegen der besonderen Lage dieses Baugebietes (Hanglage zum schützenswerten Tal) getroffen werden.

- d) Gemeinbedarfsflächen mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 für ein - bereits gebautes - Jugendheim an der Leybankstraße sowie für einen Kindergarten im Süden des Folkenborntales und mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,0 für die ebenfalls vorhandene Altentagesstätte an der Folkenbornstraße in Verbindung mit einer Wohnblockbebauung.

Diese Einrichtungen sind erforderlich, um den Bedarf an Kindergartenplätzen und Räumen für die Jugend langfristig ausreichend abdecken zu können und den älteren Einwohnern eine Stätte der Begegnung und Unterhaltung innerhalb der Wohngebiete zu bieten. Der Kindergartenstandort liegt weitgehend zentral zu den Wohngebieten, ist vor unmittelbarem Fahrverkehr geschützt und weist einen wünschenswerten Übergang zu den öffentlichen Grünflächen im Folkenborntal auf.

- e) Eine teils öffentliche, teils private Grünfläche im Zuge des Folkenborntales von Süden nach Nordosten und Nordwesten. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche wird ein Spielzentrum A ausgebaut. Die Festsetzungen sichern den Bedarf an Grünflächen für die Naherholung und an notwendigen Spiel- und Freizeiteinrichtungen.

Die Einrichtungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden durch öffentliche Fußwege miteinander verbunden, so daß eine für alle Bürger günstige Zuwegung gewährleistet ist. Um den Eingriff in die hier vorhandenen Gärten (private Grünfläche) auf ein erforderliches Maß zu beschränken, erfolgt diese Fußwegeverbindung durch einen ca. 3 m breiten Weg.

Zwischen der Heinrichstraße und der Folkenbornstraße - nördlich des Spielbereiches A - wurde das Tal mit einer Fußgängerbrücke überspannt, so daß eine günstige Fußwegeverbindung zwischen den Wohngebieten östlich und westlich des Tales und zur Grundschule an der August-Schmidt-Straße gegeben ist.

Eine weitere Bebauung des Folkenborntales wird durch die Festsetzung "öffentliche bzw. private Grünfläche" und die Ausgestaltung der Grünfläche verhindert.

- f) Flächen für Fußwegeverbindungen in den Baugebieten östlich der Folkenbornstraße. Sie ermöglichen innerhalb dieser Wohngebiete eine von den Wohnsammelstraßen unabhängige, weitgehend gefahrlose Fußwegeverbindung.

Sicherung des Bestandes:

Die vorhandene Bebauung westlich und östlich des Folkenborntales wird entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung durch die Festsetzungen von WA- und WR-Gebieten gesichert. Die entsprechend unterschiedliche Festsetzung der Geschossigkeit von zwei und drei Geschossen, der GRZ von 0,4 und der GFZ von 0,8 und 1,0 entspricht dem im Flächennutzungsplan als Mittelwert für einen größeren Bereich dargestellten Maß der Nutzung. Lediglich für den größten Teil der Häuser, die am Hang des schützenswerten Tales stehen, ist eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Der Charakter der vorhandenen Bebauung soll durch die vorgenannten Festsetzungen gesichert werden.

Die Sicherung der Fläche für die Kleingartenanlage dient dem Bedürfnis der aktiven Freizeitgestaltung.

Bis auf die festgesetzten Fußwegeverbindungen im Bereich des Folkenborntales und in den Baugebieten östlich der Folkenbornstraße, zweier Stichwege mit Anschluß an den Kindergarten und der verlängerten Hochstraße ist das Straßennetz im Plangebiet vorhanden. Somit beziehen sich die Verkehrsflächen auf vorhandene Anlagen. Eine Änderung oder Aufweitung der Verkehrsflächen ist aufgrund der gleichbleibenden Frequentierung nicht erforderlich. Öffentliche Flächen für den ruhenden Verkehr sind bis auf die festgesetzte Längsparkspur im Bereich "Heinrichstraße" ausreichend vorhanden. Private Stellplätze sind auf den bebauten Grundstücken unterzubringen.

Der Bebauungsplanentwurf ist nach der erneuten Auslegung aufgrund der eingereichten Anregungen und Bedenken durch mehrere Verfahren nach § 2 a Abs. 7 BBauG in folgenden Teilbereichen geändert worden:

1. Ecke Leybankstraße/Am Eisenstein:

Die Verkehrsflächenbegrenzungslinie Leybankstraße/Am Eisenstein ist auf die Grenze des bereits endgültigen Ausbaues verlegt worden, damit die Festsetzungen mit den örtlichen Gegebenheiten übereinstimmen.

In einem weiteren Verfahren wurde auf die Längsparkspur Am Eisenstein verzichtet, da sich der Bereich zwischen Jugendheim und dem Gebäude Am Eisenstein 27 besser zur Anlegung von Parkplätzen eignet. In diesem Zusammenhang wurden die Baugrenzen der Bebauung zwischen Heinrichstraße und der Parkanlage entsprechend zur Straße hin verlegt.

2. Bereich Heinrichstraße 56:

Die im ausgelegten Entwurf hier vorgesehene überbaubare Fläche ist reduziert und in zwei getrennte Flächen aufgeteilt worden. Außerdem wurde die zulässige Anzahl von Wohnungen pro Haus und die maximale Höhe dieser baulichen Anlage vorgeschrieben. Mit diesen Festsetzungen soll am Rande des Folkenborntales nicht die Möglichkeit einer massiven Blockbebauung eröffnet werden. Weiterhin sollen die Festsetzungen in diesem Bereich eine größere Transparenz und die gewünschte Kleinteiligkeit der Bebauung gewährleisten.

3. Bereich Hochstraße/Kindergarten:

Die überbaubare Fläche des Hauses Hochstraße 18 wurde geringfügig (1,5 m) nach Norden hin erweitert.

In einem weiteren Verfahren wurde aus Sicherheitsgründen der bislang vom Kurvenbereich der Bonnstraße/Hochstraße ausgehende Weg zum Kindergarten nach Norden hin verschoben. Demgemäß wurde der Wendehammer der verlängerten Hochstraße geringfügig nach Süden verlegt. In diesem Zusammenhang wurde der Verbindungsweg zwischen Wendehammer und der nördlich gelegenen Grünfläche Folkenborntal als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Damit das Folkenborntal optisch nicht stark belastet wird, wurde östlich der Verlängerung der Hochstraße ein eingeschossiges Baugebiet mit Einzel- und Doppelhausbebauung und einer Begrenzung der Firsthöhe festgesetzt.

Aus gleichem Grunde wurde für das einzeln stehende Haus Hochstraße 27

eine Firsthöhe und eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen dem derzeitigen Bestand.

Da ein Kindergartengrundstück ca. 3000 m² Grundstücksfläche benötigt, wurde die bislang im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für den Kindergarten zugunsten der Parkanlage auf dieses Maß verringert. Außerdem wurde das Kindergartengrundstück in seiner Umgrenzung neu festgelegt, um auch eine wünschenswerte Fußwegeverbindung zwischen der Stichstraße zum Kindergarten und der Parkanlage zu sichern. Dadurch wird die Erschließungssituation des Kindergartens verbessert. Der Weg soll innerhalb einer öffentlichen Grünfläche verlaufen, da es nicht zulässig ist, öffentliche Wege über ein Kindergartengrundstück zu führen.

4. Folkenbornstraße 33 a bis 47

Wegen der besonderen Lage zum schützenswerten Tal wurde für die erhaltenswerten Häuser Folkenbornstraße 45 und 47 jeweils eine eingeschossige Bauweise mit einer Firsthöhenbegrenzung festgesetzt. Da das Haus Folkenbornstraße 33 a aus stadtbildpflegerischer Sicht nicht erhaltenswert ist und nicht über einen befahrbaren Erschließungsweg verfügt, wurde die im Entwurf vorgesehene überbaubare Fläche herausgenommen und für diesen Teil des Grundstückes "private Grünfläche" festgesetzt.

Der Eckbereich Folkenbornstraße/Wiescher Weg wurde aus dem Geltungsbereich ausgeklammert.

Das bisherige Planungsziel in diesem Bereich "direkte Fußwegeverbindung zwischen Wiescher Weg und Folkenborntal" wurde nach Abwägung aller Belange aufgegeben, da der geringfügige Umweg über die Folkenbornstraße die einschneidende Maßnahme als unverhältnismäßig erscheinen ließ - zumal die bislang geplante Weiterführung der Fußwegeverbindung auf der Südseite des Wiescher Weges nicht mehr realisierbar ist.

In diesem Bereich bestand ein Zulässigkeitsanspruch für eine Wohnbebauung, die inzwischen auch errichtet wurde.

Somit besteht in dem Teilbereich das Erfordernis einer planungsrechtlichen Regelung nicht mehr, so daß das Bebauungsplanverfahren in dem abgetrennten Gebiet eingestellt wird.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert. Lediglich für die Bebauung an den Stichstraßen in Verlängerung der Hochstraße und der Heinrichstraße muß ein Entwässerungskanal erstellt werden; dieser wird dann in den noch zu errichtenden Sammler, der die Folkenbornstraße und die Leybankstraße verbinden soll, eingeleitet.

5. Auswirkungen der Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Verwirklichung der Planungsziele, in dem

- a) die vorhandene Baustruktur und der Charakter der Baugebiete erhalten und sinnvoll ergänzt werden,
- b) Einrichtungen der Infrastruktur für die Einwohner geschaffen werden,
- c) Grünflächen, Spiel- und Erholungsflächen gesichert, ausgebaut und an das Straßen- und Wegenetz angebunden werden.

Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erkennen. Legal vorhandene Häuser, für die keine überbaubare Fläche festgesetzt sind, haben Bestandsschutz. Bei vollständiger Realisierung des Bebauungsplanes müßten lediglich die ungenehmigten Behelfsgebäude auf dem Flurstück 7 (Folkenborntal 21 und 23) niedergelegt werden. Für diese Gebäude war bereits rechtskräftig der Abbruch angeordnet worden. Bislang wurde auf die Vollziehung der Abbruchverfügung im Hinblick auf das laufende Bebauungsplanverfahren verzichtet.

Soweit Nutzungsrechte für die Allgemeinheit festgesetzt sind, wird durch die Stadt Mülheim a. d. Ruhr ein entsprechender Nutzungsvertrag mit den betroffenen Grundstückseigentümern abgeschlossen, der auch die Kosten regelt.

Der Plan setzt für seinen Bereich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen fest. Er ist daher ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG.

Soweit erforderlich, soll von den im 4. und 5. Teil des Bundesbaugesetzes aufgeführten Maßnahmen der Umlegung, Grenzregelung und Enteignung Gebrauch gemacht werden.

Die im Bauhöhenplan für den Flughafen Essen/Mülheim festgelegten Bauhöhen werden bei Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht überschritten.

6. Abwägung der Belange

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der durchgeführten eingeschränkten Beteiligungsverfahren wurden zahlreiche Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Anregungen, die die Aufgabe der Grünwegeverbindung von Wiescher Weg ins Folkenborntal forderten, konnte gefolgt werden. Nach einer eingehenden Prüfung und Abwägung aller Belange wurde auf diese Wegeverbindung verzichtet, da der kurze Umweg über die Folkenbornstraße vertretbar ist. Weiterhin ist die geplante Weiterführung dieser Wegeverbindung südlich des Wiescher Weges zum Hingberg hin nicht mehr realisierbar, so daß die Anbindung der Wegeverbindung im Folkenborntal nunmehr direkt über die Folkenbornstraße zum Hingberg erfolgt.

Die weiteren Bedenken und Anregungen richteten sich in der Hauptsache gegen die Festsetzung von öffentlicher bzw. privater Grünfläche inklusive der Wegeverbindungen im Folkenborntal vom Brückenbauwerk in Richtung Wiescher Weg, Kindergarten, Folkenbornstraße, Straße "Folkenborntal" und Hochstraße. Einige Einsender sprachen sich für die Erhaltung der vorhandenen Häuser im Hinterland an der Folkenbornstraße durch Festsetzung entsprechender überbaubarer Flächen aus, einige wenige wollten in diesem Bereich eine Ausweitung der Bebauung sehen, andere waren gegen die Festsetzung von überbaubaren Flächen in diesem Bereich.

Die Festsetzung von überbaubaren Flächen im Bereich östlich der Verlängerung der Heinrichstraße und im Eckbereich Heinrichstraße/Am Eisenstein wurde kritisiert. Bedenken wurden auch gegen die einschränkenden Festsetzungen für die in Hanglage stehenden Häuser und für das Baugebiet östlich der Verlängerung der Hochstraße geäußert. Letztlich bezweifelten einige Einsender die Notwendigkeit eines Kindergartens mit Erschließungswegen in diesem Bereich.

Nach Abwägung der Belange wird an den Zielen dieses Bebauungsplanes festgehalten. Mittel- bis langfristig ist in diesem Bereich ein Kindergarten notwendig. Dieser sollte von mehreren Seiten erreichbar sein. An einer Stelle muß auch ein befahrbarer öffentlicher Zugang (An-dienung, Rettungsfahrzeuge) gesichert werden. Die Zufahrt von der Straße Folkenborntal ist dafür am besten geeignet und stellt auch den

geringsten Eingriff in private Belange dar.

Um den Benutzern des Kindergartens aus dem westlichen Einzugsbereich größere Umwege zu ersparen, kann auf einen Verbindungsweg von der Hochstraße aus nicht verzichtet werden.

Die Schaffung von öffentlichen Wegeverbindungen innerhalb öffentlicher Grünflächen ist ein übergeordnetes Ziel dieser Planung. Die Festsetzung der Grünverbindung in diesem Bebauungsplan wird für vertretbar gehalten, da der Eingriff in die Nutzbarkeit dieser Flächen für die Eigentümer nicht unverhältnismäßig ist, die Wegeverbindungen jedoch den Erholungswert dieses Bereiches für zahlreiche Anwohner in näherer oder weiterer Umgebung steigern. Lediglich die ungenehmigt vorhandene Bebauung auf dem Flurstück 7 müßte bei vollständiger Realisierung der Planung niedergelegt werden. Diese Gebäude stehen im inneren Talbereich unmittelbar neben dem vorgesehenen Verbindungsweg quer durch das Folkenborntal. Außerdem soll über dieses Grundstück ein Weg ins Folkenborntal führen, der sowohl an den Bereich Bonnstraße/Hochstraße als auch an den Bereich Kindergarten/Straße Folkenborntal angebunden ist. Die Führung der Verbindungswege und die Freihaltung des Talraumes sind übergeordnete Planungsziele, so daß hier den öffentlichen Belangen Vorzug vor den privaten gegeben werden muß, zumal der Abbruch dieser Gebäude bereits rechtskräftig ordnungsbehördlich angeordnet ist.

Durch die Festsetzung der privaten Grünflächen wird die derzeit auf den betroffenen Grundstücken ausgeübte Nutzung nicht eingeschränkt.

Das schützenswerte Folkenborntal soll generell von Bebauung freigehalten werden. Zum Schutze dieses Tales soll in Hintergelände der Folkenbornstraße keine zweite Baureihe entstehen. Da aus stadtbildpflegerischer Sicht lediglich die Hauptbaukörper der Häuser Folkenbornstraße 45 und 47 erhaltenswert sind, erlauben die Festsetzungen eine nach Art und Maß den alten Hauptbaukörpern gleiche Neubebauung. Im Gegensatz zu diesen Häusern ist das Haus Folkenbornstraße 33 a aus stadtbildpflegerischer Sicht nicht erhaltenswert und von der Folkenbornstraße aus nicht mit einem für Kraftfahrzeuge befahrbaren Weg erschlossen. Eine generelle Zufahrt durch das Folkenborntal widerspräche den Zielen dieser Planung. Deshalb wurde für das Haus Folkenbornstraße 33 a keine überbaubare Fläche, sondern private Grünfläche festgesetzt. Dieses Haus genießt jedoch Bestandsschutz. Die derzeit ausgeübte Nutzung wird durch die

Festsetzungen nicht eingeschränkt.

Wie auch der Bereich östlich der Verlängerung der Heinrichstraße wird der zum Tal geneigte Bereich östlich der Verlängerung der Hochstraße mit Festsetzungen versehen, die eine Transparenz zum Tal hin und eine dieser Lage angemessene kleingliedrige Bebauung gewährleisten sollen. Diese Festsetzungen orientieren sich an dem derzeitigen Gebäudebestand. Aus gleichen Gründen wurden die Festsetzungen für das Gebäude Hochstraße 27 getroffen. In diesen Bereichen gewährleistet die Planung eine angemessene Verwertung der Grundstücke. Die getroffenen Festsetzungen begrenzen die Nutzbarkeit dieser Grundstücke auf ein Maß, das durch die besondere Lage dieser Grundstücke (Nähe zum schützenswerten Tal) gerechtfertigt ist. Den öffentlichen Belangen ist hier der Vorrang einzuräumen.

Durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen im Bereich östlich der Heinrichstraße und im Eckbereich Heinrichstraße/Am Eisenstein soll die Bebauung in diesen Bereichen arrondiert und ein klarer Abschluß zum Folkenborntal erreicht werden. Weitere Einschränkungen der Grünflächen durch überbaubare Flächen oder das Verschieben von Nutzungsgrenzen soll dieser Bebauungsplan verhindern.

7. Kosten

Die der Stadt aus den vorgesehenen Maßnahmen alsbald voraussichtlich entstehenden Kosten sind überschlägig wie folgt ermittelt worden:

1. Grunderwerb und Freilegung	2.000.000,-- DM
2. Erschließung	
Straßenbau	740.000,-- DM
Ausstattung u. sonstiges	120.000,-- DM
Erdarbeiten, Entwässerung	190.000,-- DM
3. Ausbau öffentlicher Grünflächen	305.000,-- DM
	3.355.000,-- DM
	=====

Die aufzubringenden Eigenmittel sind aus den entsprechenden jährlich veranschlagten Globalansätzen zu finanzieren.

Für den Ausbau der öffentlichen Grünflächen erhält die Stadt vom Kommunalverband Ruhrgebiet einen Zuschuß von 40 %. Zur teilweisen Deckung der Erschließungskosten erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge nach Maßgabe der § 127 ff. des Bundesbaugesetzes.

Weitere Maßnahme in diesem Bereich:

Regenrückhaltebecken und zugehörige Sanierung der Kanalisation (Gebiet Nr. 14 des Abwasser- beseitigungskonzeptes)	4.000.000,-- DM
--	-----------------

Diese Maßnahme ist im mittelfristigen Investitionsprogramm berücksichtigt.

Zu einem späteren Zeitpunkt werden noch folgende Kosten aufzuwenden sein:

Kindergarten	1.300.000,-- DM
--------------	-----------------

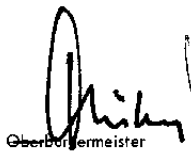
Der geplante Kindergarten (Kosten für den Bau und die Ersteinrichtung) wird mit 50 % vom Landschaftsverband bezuschußt. Die Maßnahme ist noch nicht im mittelfristigen Investitionsprogramm berücksichtigt.

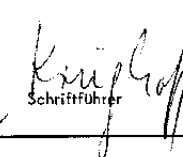
Der Rat der Stadt hat am 18.1.1974 diesen Planentwurf ge-
billigt und seine Auslegung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 10.02.1980

Im Auftrage des Rates der Stadt

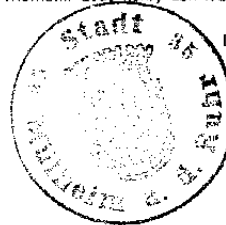
In Vertretung des
Oberbürgermeisters


Oberbürgermeister

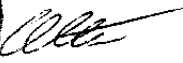
Bürgermeister

Schriftführer
Stadtverordneter

Dieser Planentwurf, der Text und die Begründung haben mit den
hierdurch aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit
vom 13.04.1981 bis zum 13.10.1982 erneut öffentlich aus-
gelegen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 20.10.1982



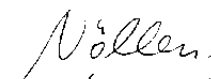
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i.A.

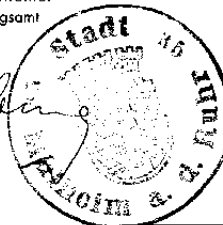

(OHO)

Dieser Planentwurf, der Text und die Begründung haben mit den
hierdurch aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit
vom 11.02.1980 bis zum 11.3.1980 öffentlich ausgelegen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 12.03.1980

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i.A.


(Nölkenburg)

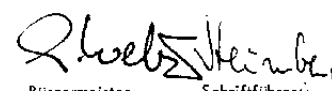


Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.07.1986 die
in Bau eingetragenen Änderungen und Ergänzungen
dieses Planentwurfes und in gleicher Sitzung- gemäß § 4 GO.
NW. i.d.F. vom 12.12.1974 i.V. mit § 10 BBauG den Bebau-
ungsplan in dieser Fassung als Satzung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 24.07.1986

Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister


Bürgermeister
Schriftführer

Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbands-
ausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom
(Az.:).

Diesem Plan hat- haben der Verbandsausschuß- und- der Verbands-
direktor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am
und am zugestimmt.

Mülheim a.d. Ruhr, den

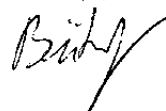
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i.A.

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung
vom 20.10.1986 (Az.: 35.2-12.07 (MH T9))
genehmigt worden

Düsseldorf, den 20.10.1986



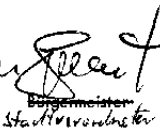
Der Regierungspräsident
i.A.



Der Rat der Stadt hat am 08.07.1982 die in Violett
eingetragenen Änderungen und Ergänzungen dieses Planentwurfes
und dessen erneute Auslegung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 10.09.1982

Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister

Bürgermeister

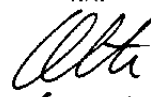
Schriftführer
Stadtverordneter

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung
dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind gemäß Be-
kannmachungsanordnung vom 20.11.1986 im Amtsblatt der
Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom 28.11.1986 ortsüblich bekannt-
gemacht worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den 28.11.1986



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i.A.


(OHO)